

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第440號

01
02
03 上 訴 人 黃淨玫
04 訴訟代理人 郭鎧之律師
05 被 上訴人 常福財
06 訴訟代理人 高傳盛律師
07 被 上訴人 花樣有限公司
08 兼上一人之
09 法定代理人 柯佩妤
10 上 二 人
11 訴訟代理人 張克豪律師

12 上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年10
13 月31日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3013號第一審判決提起
14 上訴，本院於113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 上訴駁回。
17 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

18 事實及理由

19 一、上訴人主張：大輪建設股份有限公司（下稱大輪公司）總經
20 理吳冠霆（已改名吳菘蓆，下仍稱吳冠霆）於民國107年11
21 月向伊訛稱該公司將在臺北市○○區○○段○小段000、00
22 0、000、000、000地號土地（下各以地號簡稱，合稱系爭土
23 地）興建地上13層、地下3層大樓（下稱系爭合建案），該
24 公司已取得000土地應有部分（下稱持分）1/10，被上訴人
25 花樣有限公司則取得該土地持分9/10，且系爭合建案已在申
26 請建造執照中，其願低價出售手上保留戶予伊云云，伊遂於
27 同年月23日與大輪公司簽訂預定房屋買賣契約書（下稱系爭
28 契約），以新臺幣（下同）1621萬元預購該建案11樓C戶房
29 地，吳冠霆並擔任大輪公司保證人，伊並於107年11月28、2
30 9日計支付買賣價金486萬元予吳冠霆，嗣伊發現該建案毫無

01 進度且未曾申請建造執照，始知受騙。而大輪公司與花樣公
02 司前就系爭合建案簽署多份契約文件，且約定大輪公司若資
03 金困難或倒閉則由花樣公司概括承受其合建契約之當事人地
04 位，大輪公司並於108年10月8日將其所有000土地持分1/10
05 移轉予花樣公司，是吳冠霆、大輪公司當時董事長即被上訴
06 人常福財、花樣公司法定代理人即被上訴人柯佩好，應係共
07 謀以由大輪公司與預購者簽約而吸收資金後，將土地移轉予
08 花樣公司、債留無資力之大輪公司及吳冠霆之方式，對伊為
09 詐騙，致伊受有486萬元損害。爰依侵權行為法則，求為命
10 大輪公司、吳冠霆、常福財、花樣公司、柯佩好連帶如數賠
11 償並加計自訴狀繕本送達翌日（即112年7月28日）起算法定
12 遲延利息之判決（原審判命大輪公司、吳冠霆連帶給付486
13 萬元本息，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲
14 明不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本
15 院上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開之訴及該部分假
16 執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應與大輪公司、吳冠霆連帶
17 給付上訴人486萬元及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
18 年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

19 二、對造則以：(一)花樣公司、柯佩好部分：大輪公司為推動系爭
20 合建案，於105年11月15日與訴外人即000土地原所有人王正
21 男簽訂合建契約，嗣王正男不欲參與系爭合建案，擬由花樣
22 公司繼受其上開合建契約權利，花樣公司遂於106年9月22日
23 與大輪公司簽訂補充契約書，表達承接000土地及與大輪公
24 司合建之意願，繼於107年1月22日與大輪公司簽訂合建契約
25 書，約定花樣公司提供000土地持分9/10參與合建，建築事
26 宜由大輪公司負責，大輪公司、花樣公司因而向王正男購得
27 000土地持分1/10、9/10，並均信託登記予訴外人陽信商業
28 銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）。嗣大輪公司財務出現
29 問題，花樣公司不得不接手系爭合建案，乃於108年9月17日
30 與大輪公司及吳冠霆簽署切結書，約定大輪公司將其系爭土
31 地地主間合建契約之權利義務轉讓予花樣公司，花樣公司即

01 購買大輪公司所有之000土地持分1/10，大輪公司、花樣公
02 司並因此與系爭合建案其他地主簽訂「○○路改建案補充協
03 議書既分配位置確認書」（下稱分配位置確認書），確保地
04 主依合建契約所享權益不受影響，大輪公司即退出系爭合建
05 案，由花樣公司承擔合建契約，繼續進行系爭合建案，花樣
06 公司及柯佩妤未曾與上訴人接觸，對上訴人並無任何侵權情
07 事；(二)常福財部分：伊前雖曾為大輪公司負責人，但因年事
08 已高，故自107年起，大輪公司所有事務均由總經理吳冠霆
09 處理，伊從未與上訴人接觸，且伊迄至108年3月間已減持半
10 數大輪公司股份，僅暫掛名為負責人，嗣大輪公司於108年1
11 1月已辦理董事長變更登記為吳冠霆，故本件糾紛與伊無
12 關；各等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：(一)如主文第1
13 項所示。(二)如受不利判決願供擔保免為假執行。

14 三、查，(一)000土地原所有人王正男於105年11月15日與大輪公司
15 簽訂原審卷第129至137頁之不動產合建契約；(二)花樣公司與
16 大輪公司於106年9月22日簽署原審卷第139至141頁之不動產
17 合作興建補充契約書，又於107年1月22日簽署原審卷第143
18 至151頁不動產合建契約書，再於107年1月29日簽訂原審卷
19 第219至221頁之不動產合作投資契約；(三)大輪公司、花樣公
20 司於107年4月20日向王正男購得000土地持分各1/10、9/1
21 0；(四)大輪公司由當時總經理吳冠霆預售系爭合建案，上訴
22 人於107年11月23日與大輪公司（當時董事長為常福財）簽
23 署原審卷第23至33頁之預訂房屋買賣契約書，且依吳冠霆指
24 示，於107年11月28、29日合計支付買賣價金486萬元予吳冠
25 霆；吳冠霆則交付大輪公司所簽發金額為486萬元之保證支
26 票予上訴人；(五)原審卷第39、43、47至55頁係上訴人與吳冠
27 霆之通訊軟體對話紀錄；(六)大輪公司與花樣公司於108年8月
28 8日依都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條
29 例）共同向臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）申請
30 系爭土地重建計畫；(七)花樣公司於108年9月11日以1288萬元
31 價格向大輪公司購買000土地持分1/10，並簽訂原審卷第143

01 至157頁之不動產買賣契約書，嗣花樣公司於108年10月9日
02 將上開買賣價金匯入陽信銀行受託信託財產專戶；大輪公司
03 於108年9月17日將其與系爭土地其他地主間之不動產合建契
04 約權利義務概括轉讓予花樣公司，大輪公司與花樣公司再於
05 108年9月27日共同與其他地主簽訂原審卷第161至163頁之分
06 配位置確認書，確認其他地主就大輪公司系爭合建案可分配
07 權益不受影響；(八)花樣公司又於108年11月28日單獨向北市
08 建管處申請系爭土地之重建計畫，於109月12月18日領得109
09 建字第0285號建造執照等情，為兩造所不爭執（見本院卷第
10 291至293頁），堪信為真。

11 四、本件應審究者為上訴人依侵權行為之法則，請求常福財、花
12 樣公司、柯佩妤，與大輪公司、吳冠霆連帶賠償486萬元本
13 息，有無理由？茲分別論述如下：

14 (一)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
15 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違
16 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
17 證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之
18 權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦
19 同，民法第184條、第185條第1項分別定有明文。惟所謂共
20 同侵權行為，須共同行為人皆已具備侵權行為之要件，且各
21 行為人故意或過失不法之行為，均係所生損害之共同原因始
22 能成立，若其中一人非侵權行為人，即不負與其他具備侵權
23 行為要件之人連帶賠償損害之責任（最高法院108年度台上
24 字第38號、104年度台上字第1700號、84年度台上字第2263
25 號民事裁判意旨參照）。

26 (二)、次按以詐術騙取他人財產，固同時符合民法第184條各種侵
27 權行為類型之要件，被害人得擇一或依競合之法律關係請求
28 加害人負損害賠償責任（最高法院102年度台上字第342號民
29 事裁判意旨參照）。惟所謂詐欺，須行為人主觀上具有圖自
30 己或第三人不法所有，並欲相對人陷於錯誤之意思，客觀上
31 則使用詐術手段，而虛構事實或隱匿事實而故意示以不實之

01 事，令相對人因錯誤而為意思表示之行為，始足當之（最高
02 法院101年度台上字第225號、56年度台上字第3380號、87年
03 度台上字第548號民事裁判意旨參照）。準此，倘被告主觀
04 上並無詐欺之意思，或客觀上所示之事尚非不實，即不能遽
05 認係屬詐欺之行為。

06 (三)、經查：

07 1.有關花樣公司及柯佩好部分

08 (1)大輪公司於105年11月15日與000土地原所有人王正男簽訂
09 合建契約，約定由王正男提供000土地，大輪公司負責整
10 合相鄰土地及規劃並興建系爭合建案；其後，花樣公司與
11 大輪公司以雙方即將簽訂合建協議為由，先於106年9月22
12 日簽署補充契約書，約定若大輪公司發生資金困難或倒閉
13 等不可預測情事致系爭合建案無法續行，則由花樣公司概
14 括承受大輪公司之合建契約當事人地位，花樣公司與大輪
15 公司繼於107年1月22日簽署合建契約書，約定由花樣公司
16 提供其購得之000土地持分9/10，大輪公司負責整合系爭
17 土地及規劃與興建系爭合建案，雙方再於107年1月29日簽
18 訂合作投資契約，約定雙方就系爭合建案之股份；嗣花樣
19 公司、大輪公司於107年4月20日向王正男購得000土地持
20 分各9/10、1/10等情，有上開契約文件、土地異動索引在
21 卷可稽（見原審卷第129至151、219至221頁、本院卷第12
22 6至127頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項(一)(二)
23 (三)），堪信為真。

24 (2)又花樣公司與大輪公司於108年8月8日共同向北市建管處
25 申請系爭土地重建計畫後，花樣公司於108年9月11日向大
26 輪公司購買000土地持分1/10並於同年10月9日將價金1288
27 萬元匯入陽信銀行信託財產專戶，大輪公司則於108年9月
28 17日將其與其他地主間之合建契約權利義務概括轉讓予花
29 樣公司，雙方再於108年9月27日與其他地主簽訂分配位置
30 確認書，共同保證其等就系爭合建案原可分配之權益不受
31 影響；花樣公司並於108年11月28日單獨向北市建管處申

01 請系爭土地重建計畫，於109月12月18日領得建造執照等
02 情，有重建計畫申請書、不動產買賣契約書及匯款申請
03 書、切結書、分配位置確認書及建造執照在卷可稽（見原
04 審卷第93、153至163、251、467至478頁），且為兩造所
05 不爭執（上開不爭執事項(六)(七)(八)）。是花樣公司係因大輪
06 公司退出系爭合建案，乃與大輪公司及其他地主約定由其
07 承接系爭合建案，而由地主身分變更為建商身分，繼續推
08 定系爭合建案之進行。

09 (3)依上，可知大輪公司係有意在系爭土地上興建系爭合建案
10 之建商，而花樣公司亦因有意在系爭土地進行重建計畫而
11 向原所有人王正男洽購000土地，大輪公司因而需與花樣
12 公司商議合建，雙方乃陸續簽署契約文件，約定由花樣公
13 司提供其購得之000土地持分9/10，大輪公司負責整合土
14 地及進行系爭合建案、房地分配方式，及雙方就系爭合建
15 案之股份；又為確保系爭合建案之進行，雙方並先行約定
16 倘大輪公司無法續行系爭合建案，則由花樣公司概括承受
17 其在合建契約之當事人地位。亦即，花樣公司為投資系爭
18 土地重建計畫，乃購買000土地持分而以地主身分參與系
19 爭合建案，嗣大輪公司未能續行系爭合建案，而將其所有
20 000土地持分售予花樣公司，並將其與其他地主間之合建
21 契約權利義務概括讓與花樣公司，由花樣公司以建商身分
22 續行系爭合建案，並向其他地主保證其等就系爭合建案原
23 可分配權益不受影響，核係正當商業活動，未見有何以詐
24 術騙取他人財產之情。

25 (4)上訴人雖主張花樣公司與大輪公司於106年9月22日簽署之
26 補充契約書（見原審卷第139至141頁），於第3條第1項定
27 有「取代不動產合作興建協議書第6條分回比例或選屋之
28 約定」之條款，故雙方前必已簽訂「不動產合作興建協議
29 書」；又雙方簽署補充契約書時，既未簽署合建契約，則
30 應尚無利益分配之約定，但該補充契約書卻就大輪公司無
31 法續行系爭合建案時，則由花樣公司概括承受大輪公司之

01 合建契約當事人地位之情況，約定「大輪公司原有利益不
02 變」，顯與常情不符；且花樣公司既有能力單獨進行系爭
03 合建案，何需與毫無經驗之大輪公司合建？顯係參與對外
04 詐欺情事云云。經查：

05 ①花樣公司與大輪公司於106年9月22日簽署之補充契約
06 書，於前言即言明：「甲（即花樣公司）、乙（即大輪
07 公司）雙方就嗣後將簽訂之不動產合作興建協議書，補
08 充契約條款如下」，並於第3條第2項約定：「甲、乙雙
09 方於本合建案興建完成後，依乙方之總銷售金額分回各
10 各自出資比例」，可見在此之前，大輪公司就系爭合建案
11 確與花樣公司就所謂「不動產合作興建協議書條款」有
12 所磋商，甚至討論兩造出資，但僅先行確定上開分配原
13 則，嗣雙方並未簽訂「不動產合作興建協議書」，而係
14 於107年1月22、29日依序簽署不動產合建契約書、不動
15 產合作投資契約（見原審卷第143至151、219至221
16 頁），就花樣公司提供土地、大輪公司整合土地及進行
17 系爭合建案、房地分配方式、雙方就系爭合建案之股份
18 詳予約定，業如前述。是上訴人以花樣公司與大輪公司
19 磋商過程曾經討論但嗣未成為契約文件之情，主張花樣
20 公司與伊遭吳冠霆詐欺之事有關，已屬無據。

21 ②又上開補充契約書，花樣公司與大輪公司雖另於第2條
22 第2項約定：「前項情形，甲方得指定第三人出面處理
23 本合建案後續事宜，以期順利圓滿興建暨完成交屋。乙
24 方之原有利益不變…」，惟大輪公司因規劃推動系爭合
25 建案，除於105年11月15日與000土地原所有人王正男簽
26 訂合建契約外，並於106年間與其他地主簽訂合建契約
27 （見原審卷第163頁分配位置確認書第4條約定，上開不
28 爭執事項(一)(七)），是大輪公司就系爭合建案，不僅已籌
29 備多時並投入相當勞費，後續亦將支出規劃及興建成本，
30 乃除於前述第3條第2項確定「依乙方之總銷售金額
31 分回各自出資比例」之分配原則，業如前述外，並約定

01 倘其後無法續行系爭合建案而由花樣公司概括承受其在
02 合建契約之當事人地位時，其仍可就出資範圍分配房地
03 以回收其成本，上開約定核無可疑為花樣公司參與任何
04 共謀對外詐欺之情況。是上訴人以前述約定主張花樣公
05 司與伊遭吳冠霆詐欺之事有關，亦無可取。

06 ③又花樣公司先於107年4月20日向王正男購得000土地持
07 分9/10，嗣於108年9月11日再向大輪公司購買000土地
08 持分1/10，並於108年9月27日與大輪公司共同與其他地
09 主簽訂分配位置確認書確認其等就大輪公司系爭合建案
10 可分配之權益不受影響，再於108年11月28日單獨向北
11 市建管處申請系爭土地重建計畫，及於109年12月18日
12 領得建造執照等情，業如前述（上開不爭執事項(三)(七)
13 (八)），是固堪認定花樣公司確有能力單獨進行系爭合建
14 案。然如前述，大輪公司於105年間即開始推動系爭合
15 建案，且於106年間與其他地主簽訂合建契約，故花樣
16 公司雖因亦有意在系爭土地進行重建計畫而向王正男洽
17 購000土地，但大輪公司既已先與其他地主簽署合建契
18 約而掌握該等土地，則花樣公司決定提供其所購得之土
19 地參與大輪公司系爭合建案，核係合理之商業決策，亦
20 未見有何可疑為參與共謀對預購者為詐欺之情事，乃上
21 訴人上開主張，仍無足為其有利之認定。

22 (5)、綜上所述，上訴人主張花樣公司及柯佩妤參與伊遭吳冠
23 霆詐欺取財之侵權行為，而應對伊所受損害負連帶賠償
24 責任云云，尚非有據。

25 2.有關常福財部分

26 (1)、上訴人主張吳冠霆向伊訛稱大輪公司將在系爭土地興建
27 系爭合建案，已在申請建造執照中云云，伊遂於107年1
28 1月23日與大輪公司簽訂系爭契約預購該建案房地，系
29 爭契約第5條第3項亦記載「建築執照尚在申請中」，且
30 常富財係以大輪公司代表人身分蓋印其上等情，固有系
31 爭契約在卷可稽（見原審卷第23至38頁）。惟大輪公司

01 為推動系爭合建案，於105年11月15日與000土地原所有
02 人王正男簽訂合建契約，繼於106年間與系爭土地其他
03 地主簽訂合建契約，再於107年1月22、29日與花樣公司
04 簽署不動產合建契約書、不動產合作投資契約，故大輪
05 公司於107年11月23日與上訴人簽訂系爭契約前，實已
06 籌備多時並投入相當勞費，業如前述，是大輪公司推動
07 系爭合建案，甚至開始規劃對外預售，尚無從認其主觀
08 上係為對外詐欺，且系爭契約記載「建築執照尚在申請
09 中」，無非示以開始進行系爭合建案相關辦理程序，難
10 謂係故意對上訴人示以不實之事。

11 (2)、況花樣公司與大輪公司於107年1月29日簽訂合作投資契
12 約，除約定分配房地方式及雙方就系爭合建案之股份
13 外，並約定大輪公司應於2年內完成建造執照之申請
14 (參該契約書第13條，見原審卷第220頁)，嗣大輪公
15 司與花樣公司亦於108年8月8日依危老條例共同向北市
16 建管處申請系爭土地重建計畫，亦如前述(上開不爭執
17 事項六)，可見大輪公司為推動系爭合建案，確有申請
18 建造執照之規劃；且倘大輪公司於000年00月間對上訴
19 人銷售系爭合建案房地，係意在詐欺取財，何需於105
20 年間即開始籌備系爭合建案、於106年間與系爭土地其
21 他地主簽訂合建契約、於000年0月間向王正男購得價值
22 上千萬元之000土地持分1/10，及於108年8月8日向北市
23 建管處申請系爭土地重建計畫？足見大輪公司規劃系爭
24 合建案及對上訴人銷售該建案房地，非為對上訴人為詐
25 欺取財，則常福財以大輪公司代表人身分在系爭契約上
26 蓋印，亦難謂對上訴人有何侵權情事。

27 (3)、綜上所述，上訴人主張常福財參與伊遭吳冠霆詐欺取財
28 之侵權行為，應對伊所受損害負連帶賠償責任云云，亦
29 非有據。

30 (四)、上訴人既未能舉證被上訴人有參與吳冠霆對其詐欺取財之侵
31 權行為，亦未見被上訴人有參與吳冠霆侵權行為之意思及動

01 機，即難謂被上訴人已具備侵權行為之要件，自尚無從認被
02 上訴人係吳冠霆對上訴人為侵權行為之共同行為人，則被上
03 訴人自不負與吳冠霆及大輪公司連帶賠償上訴人損害之責
04 任。

05 五、從而，上訴人依侵權行為法則，請求被上訴人應與大輪公
06 司、吳冠霆連帶給付上訴人486萬元及自訴狀繕本送達翌日
07 起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。
08 原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤；上訴意
09 旨指謫原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應
10 駁回其上訴。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日

16 民事第九庭

17 審判長法官 楊絮雲

18 法官 盧軍傑

19 法官 陳賢德

20 正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
22 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
23 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
24 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
25 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

29 書記官 張佳樺